最近の判例から　⑿－漏水事故と賃貸人の責任－

据付洗濯機の漏水事故による賃借人の損害につき、賃貸人に対する損害賠償責任が否定された事例

（東京地判 平26・3・18 ウエストロー・ジャパン）　井上 雅夫

建物の賃借人が、居室内の据付洗濯機の漏水事故によって、居室内の床が浸水し、財産的及び精神的損害を被ったとして、不法行為、債務不履行又は工作物責任に基づき損害賠償を求めた事案において、漏水事故はむしろ賃借人の使用や清掃に問題があったとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年３月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

平成16年６月、借主Ｘ（個人）は、同年３月建築の本件建物の居室（ワンルーム）について、貸主Ｙ（不動産業者）との間で、「賃料:月額15万８千円、契約期間：平成16年６月23日より２年間」の条件にて入居した。その後賃貸借契約は、同条件にて２回更新された。

平成21年２月、Ｘが勤務先から帰宅すると、居室内の床が水浸しになっていることを発見した。

平成22年２月、Ｘは、Ｙより本件賃貸借契約の合意解約の提案があったことから、本件契約を合意解除した。同年３月の調査により、本件漏水事故は、流し台下設置のドラム式洗濯機の排水ホース接続先の排水トラップ等排水管部分に、異物の詰まりによる排水異常が生じたことにより、洗濯排水がドレインパンに逆流し、流し台奥側の床下への開口部分から居室の床下に流れ込み、やがて床上にまで浸水したことが判明した。

なお、洗濯機がはめ込み形で設置され、その側面には板が設置されていたことから、Ｘがその洗濯機の排水部分を直接目視することはできないものであった。

平成22年10月、Ｘは本件漏水事故に関して、保険会社より606万円余（うち物損分461万円余）の保険金を受領した。

平成24年２月、ＸはＹに対し2738万円余の損害賠償を求める通知を行い、そののち、「①本件洗濯機及び排水部分の設置方法に照らせば、Ｙには本件漏水事故の発生の予見が可能であり、Ｙが排水部分の定期的な清掃を実施するか、もしくは入居者自身が清掃できるよう、側面設置の板を取り外す等の改造をしていれば、本件漏水事故の発生は免れていたことから、Ｙには不法行為上の過失があり、また、排水部分の適切な保守管理を怠った本件賃貸借契約上の付随義務の債務不履行がある。②入居者において、排水部分の目視確認、清掃並びに排水部分における排水異常の早期発見を妨げる形態で、洗濯機等が設置されていたことは、民法717条１項本文の設置又は保存の瑕疵に当たる。③Ｘは本件漏水事故により、金銭評価が困難な家財が使用不要となり、また、Ｙの不誠実な対応によって本件漏水事故の処理が長期化したことにより精神的苦痛を受けた。」等として、計1151万円余（うち、家財の損失額831万円余）を請求する本件訴訟を提起した。

2　判決の要旨

裁判所は次のように判示し、ＸのＹに対する請求を、いずれも理由がないとしてすべて棄却した。

⑴　本件漏水事故は、何らかの原因で本件排水部分に排水異常が生じたことによるものである。本件洗濯機には、異物が排水管に詰まらないよう異物ストッパーが設置されているが、それをすり抜けた髪の毛等が、排水部分で障害を起こす事故が全国で多発しているという報告は聞かれないことから、洗濯機の取扱説明書で禁止されている、異物ストッパーをすり抜ける物の洗濯や、異物ストッパーの手入れを怠ったり、異物ストッパーが緩んだ状態での使用などが、排水異常の原因となるものと認められる。

Ｘは、本件洗濯機において取扱説明書で禁止されている物の洗濯はしていない、運転が止まることが多々あったため清掃は定期的に行っていた等と主張するが、本件全証拠によっても、これと符合する事実は認められず、またＸには本件居室の合鍵を渡している知人がおり、Ｘ以外の者の本件洗濯機の使用を伺わせる事情もあることから、Ｘにおいて通常の態様で本件洗濯機を使用していたと認めることはできない。

一方、Ｙが管理するドラム式洗濯機設置の賃貸物件において、排水部分の詰まりによる漏水事故の発生は、平成25年５月時点調査で本件以外に１件しかなかったこと、本件建物の築年数等を考慮すれば、Ｙに本件排水部分の清掃義務があったと認めることはできない。

よって、本件漏水事故に関しＹに不法行為上の過失又は賃貸人としての債務不履行があったと認めることはできない。

⑵　前述のとおり、Ｘが本件洗濯機を通常の態様で使用していたとは認められない一方、本件全証拠によっても、本件洗濯機の通常の態様で使用している場合において、本件排水部分を清掃しないことにより本件漏水事故が発生し得たと認めることはできない。

そうすると、本件漏水事故に関し、Ｘが本件排水部分を目視確認ができず、その清掃の必要性を認識することもできなかったという事実をもって、本件排水部分に「設置又は保存に瑕疵がある」と評価することはできない。

3　まとめ

共同住宅における漏水事故は、一旦起きると関係者に大きな負担がかかることから、極力その発生を回避する対策が事前に取られることが重要であり、居室の賃借人においては、水周りの設備や機器についての取扱説明書の使用方法の厳守及び定期的な清掃が、賃貸人・管理会社においては、賃借人に対する設備・機器の使用方法の注意喚起等が必要と思われる。

本件は、賃借人の使用や清掃に問題があった事案であるが、賃貸人の責任を認めた事例として、「排水管の詰まりにより生じた漏水事故につき、賃貸人の責任を認めた事例 大阪高判 昭49・1・18 判例時報744-61」、「給湯配管の漏水事故による階下居室の損害につき、賃貸人の損害賠償責任を認めた事例 東京地判 平21・11・10 ウエストロー・ジャパン」などがある。賃貸人設置の設備や機器につき、賃借人の使用等に問題がない中で起きた漏水事故は、賃貸人に民法717条１項の工作物責任が問われ、また、当該責任は無過失責任と解される（大審院 昭３・６・７判決）ことから、賃貸人においてはその維持管理につき、定期点検や定期清掃を欠かさないことが重要である。

（調査研究部総括主任研究員）